

**Kode/Rumpun Ilmu: 519/Ilmu Hukum**

**LAPORAN PENELITIAN INTERNAL KELOMPOK MONODISIPLIN**



**KEPASTIAN HUKUM PEMILIK TANAH MELALUI PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA DUMAI (RIAU)**

**TEMA PENELITIAN UNIVERSITAS  
Multikultural  
TEMA PENELITIAN UNIT  
Hukum dan Pembangunan Sosial, Ekonomi, Politik dan Kebudayaan**

**Ketua:  
Maria Hutapea, S.H., M.Hum.  
NPP. 01.89/292/NIDN. 0507126201**

**Anggota:  
Novi Fenyati, S.H.  
165202580**

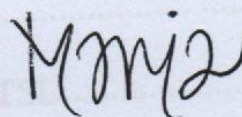
**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
Fakultas Hukum  
Januari 2018**

**LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN  
PENELITIAN INTERNAL PERORANGAN (MONODISIPLIN)**

1.	Judul Penelitian	KEPASTIAN HUKUM PEMILIK TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA DUMAI (RIAU)	
2.	Kategori Penelitian	A. Penelitian diorientasikan pada penerbitan artikel jurnal ilmiah	
3.	Tema Penelitian Universitas	Multikultural	
4.	Topik Penelitian Unit	Hukum dan Pembangunan Sosial, Ekonomi, Politik dan Kebudayaan	
5.	Beban SKS Penelitian		
		<b>IDENTITAS PENELITI</b>	
6.	Nama Peneliti (Pengusul)	Maria Hutapea, S.H., M.Hum.	
	Jabatan/Golongan	Asisten Ahli/III b	
	NPP/NIDN	0507126201	
	Bidang Keahlian	Hukum Agraria	
	Unit/Fakultas/Jurusan	Unit	Jurusan/Prodi
		Fakultas Hukum	Ilmu Hukum
	Alamat Rumah	Jalan Resonegaran GK V/1296, Sagan, Yogyakarta	
	No. Telp/Faks/Email Peneliti	0274.514319, 561031, Faks. 0274.547973	Email: mariahutapea@gmail.com
	Nama Anggota	Novi Feniati, S.H.	
	Nomor Induk Mahasiswa	165202580	
	Unit/Fakultas	Magister Hukum	
7.	Lokasi Penelitian	Kecamatan Bukit Kapur	Kota Dumai, Riau
	Waktu Pelaksanaan	Agustus 2017 – Januari 2018	
8.	Dana yang diusulkan	<b>Dana UAJY</b>	
		Rp. 20.000.000,-	
	Jumlah	Rp. 20.000.000,-	
9.	Terbilang	Dua puluh juta rupiah	
10.	Spesifikasi Outcome Penelitian	Makalah dalam Jurnal Nasional/Internasional	

Yogyakarta, 30 Januari 2018

Peneliti,

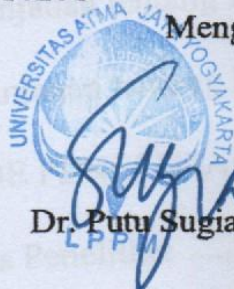


Maria Hutapea, S.H., M.Hum.  
NIDN 0507126201



Mengetahui dan Menyetujui  
Dekan FH UAJY

FX Endro Susilo, S.H., LL.M  
NIDN 0517016201



Mengetahui dan Menyetujui  
Ketua LPPM

Dr. Putu Sugiarta Sanjaya, S.E., M.Si. Ak.CA

## DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan .....	i
Daftar Isi .....	ii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	7
1.4. Manfaat/Signifikasi Penelitian .....	8
1.5. Kaitan Dengan Tema Penelitian Universitas dan Unit .....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah.....	9
1. Pengertian Hak Milik atas Tanah.....	9
2. Subyek Hak Milik atas Tanah.....	10
3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah.....	10
4. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah .....	11
5. Hapusnya Hak Milik atas Tanah.....	12
2.2. Tinjauan tentang Kepastian Hukum dalam PTSL.....	12
1. Tinjauan tentang Kepastian Hukum.....	12
2. Tinjauan tentang PTSL .....	14
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN .....</b>	<b>19</b>
3.1. Jenis Penelitian .....	19



3.2. Jenis Data .....	19
3.3. Teknik Pengumpulan Data .....	20
3.4. Lokasi Penelitian .....	21
3.5. Populasi dan Sampel .....	21
3.6. Responden dan Narasumber .....	22
3.7. Analisis Data .....	25
<b>BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>24</b>
4.1. Data Responden .....	24
4.2. Kepastian Hukum Pemilik Tanah Yang Melaksanakan PTSL .....	24
<b>BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>35</b>
5.1. Kesimpulan .....	35
5.2. Saran .....	35
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b></b>

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Sebelum Indonesia merdeka, tanah-tanah di Indonesia diatur berdasarkan hukum adat dan hukum penjajah, dalam hal ini hukum Belanda. Setelah Indonesia merdeka, berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberi amanat kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia untuk mengatur persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-Undang ini dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA.

Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah diperoleh melalui Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa

untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut pada ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pada awalnya peraturan pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetapi pada tahun 1997 Peraturan Pemerintah tersebut diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Salah satu isi Bagian Menimbang Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada Pembangunan Nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Dalam Bagian Menimbang B dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berkelanjutan ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA. Kepastian hukum sebagai hasil Pendaftaran Tanah meliputi:<sup>1</sup>

1. Kepastian status hak yang didaftar artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak atas tanah yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai;
2. Kepastian subyek hak artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (Warga Negara

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 293.

Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik);

3. Kepastian obyek hak artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Untuk memberikan kepastian hukum maka kepada pemegang hak diberikan sertifikat.

Sertipikat merupakan hasil dari kegiatan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Baik pada Pendaftaran Tanah untuk pertama kali maupun pada pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, pemegang hak atas tanah memperoleh sertifikat. Sertipikat pertama kali diberikan dalam Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Ketika terjadi perubahan terhadap tanah sebagai data fisik dan terhadap pemegang hak atas tanah dan hak atas tanah sebagai data yuridis maka pemegang hak diberikan sertifikat dengan catatan pada bagian pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Hal ini dimaksudkan agar informasi atau data yang ada di lapangan sama dengan yang dicatat di Kantor Pertanahan dimana tanah terletak.

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan atas inisiatif pemegang hak atas tanah dan inisiatif pemerintah. Pendaftaran Tanah

untuk pertama kali dibedakan atas Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pendaftaran Tanah Sporadik. Pendaftaran Tanah Sistematis didasarkan pada rencana kerja pemerintah dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Contoh Pendaftaran Tanah Sistematis adalah Program Nasional Agraria (PRONA), Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA) dan *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP). Pendaftaran Tanah Sistematis memberikan manfaat yang sangat besar baik kepada pemegang hak atas tanah maupun kepada pemerintah.<sup>2</sup>

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat pada khususnya maka pemerintah melakukan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Untuk itu pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN) tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL. Permen ATR/Kepala BPN ini kemudian diubah dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Perubahan atas Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL pada tanggal 26 Januari 2017. Pada

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 168-170.



tanggal 17 Juli 2017 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Untuk mengganti peraturan-peraturan tersebut diberlakukan Pemen ATR/Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan PTSL.

Penelitian ini dilakukan mulai bulan Agustus 2017 oleh karena itu peraturan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017. Dalam Pasal 1 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 diatur bahwa pengertian PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Pengertian ini kemudian diubah dalam Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Kepala BPN menjadi PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Tujuan percepatan pelaksanaan PTSL berdasarkan Pasal 2 Permen ATR/Kepala BPN adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar,

aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Untuk itu dalam Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ditentukan bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat selama 14 hari kerja. Kemudian dalam Pasal 14 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 juncto Pasal 14 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 ditentukan bahwa terhadap tanah yang telah dibukukan dan telah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL, diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dapat didelegasikan kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL. Selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN tersebut ditentukan bahwa Penerbitan Sertipikat PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada peserta PTSL.

Kota Dumai terletak di tepi pantai dan merupakan gerbang utama untuk memasuki Riau Daratan. Pelabuhan di Kota Dumai dapat menjadi portal menuju negara tetangga seperti Malaysia dan Singapura. Di sisi lain jarak dan transportasi yang kurang mendukung dari Kota Dumai ke ibukota provinsi yaitu Pekanbaru mengakibatkan jarak tempuh darat membutuhkan waktu empat sampai dengan lima jam. Oleh karena itu pemerintah dalam waktu dekat akan menyelesaikan pembangunan jalan tol Dumai – Pekanbaru. Selain itu sedang

dilaksanakan pembangunan rel kereta api di sekitar Kota Dumai. Pembangunan ini diharapkan dapat meningkatkan taraf kehidupan masyarakat di Kota Dumai. Untuk itu perlu kepastian hukum bagi pemilik tanah di Kota Dumai. Pelaksanaan PTSL di Kota Dumai diharapkan dapat membantu masyarakat terutama pemilik tanah di Kota Dumai untuk hidup lebih baik yang akhirnya akan mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera. PTSL tahap pertama di Kota Dumai dilaksanakan mulai bulan Februari 2017.

### **1.2. Rumusan Masalah**

1. Apakah pemilik tanah yang melaksanakan PTSL tahap pertama tahun 2017 di Kelurahan Bagan Besaar, Kecamatan Bukir Kapur, Kota Dumai telah memperoleh kepastian hukum berupa Sertipikat Hak Milik atas Tanah?
2. Apakah ada hambatan dalam pelaksanaan PTSL tersebut?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa apakah pemilik tanah yang mengikuti PTSL tahap pertama di Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai telah memperoleh kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa apakah ada hambatan dalam pelaksanaan PTSL di Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai.

### **1.4. Manfaat/Signifikasi Penelitian**

1. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan;

2. Memberikan masukan bagi Pemerintah, khususnya Pemerintah Kota Dumai;
3. Memberikan masukan bagi para pemilik tanah yang mengikuti PTSL di Kota Dumai pada khususnya dan para pemilik tanah yang akan mengikuti PTSL.

#### **1.5. Kaitan dengan Tema Penelitian Universitas dan Unit**

Tema penelitian universitas adalah di bidang multikulturalisme. Tema tersebut terkait dengan penelitian ini yang mengkaji bagaimana hukum dalam hal ini Permen ATR/Kepala BPN tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mampu untuk menjadi sarana pembangunan di Indonesia pada umumnya dan di Kota Dumai pada khususnya. Kaitan dengan tema unit yaitu Hukum dan Pembangunan, Sosial Ekonomi, Politik dan Kebudayaan maka penelitian ini akan memberikan masukan kepada pengambil kebijakan untuk dapat melakukan penataan hukum dalam berbagai bidang khususnya Hukum Pertanahan.

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan tentang Hak Milik atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Milik atas Tanah**

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Hak Milik turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.<sup>3</sup> Hal ini berarti bahwa Hak Milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyai tanah wakaf tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemilik tanah meninggal dunia sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.<sup>4</sup> Hak Milik terkuat artinya Hak Milik dapat dibebani oleh hak atas tanah yang lain seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa, kecuali Hak Guna Bangunan. Hak Milik terpenuh artinya pemegang Hak Milik atau pemilik tanah dapat mempergunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk usaha non pertanian.

Pasal 6 UUPA menentukan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hal ini berarti bahwa semua hak atas tanah dipergunakan tidak

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Cetakan I, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hlm. 5.

<sup>4</sup> Effendi Perangin-angin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm. 236. Lihat juga dalam Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cetakan IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 90.

semata-mata untuk kepentingan pribadi tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat luas.<sup>5</sup> Keberadaan fungsi sosial tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan diabaikan tetapi ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.

## 2. Subyek Hak Milik atas Tanah

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing. Badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik, kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Hal ini berarti bahwa selain warga negara tunggal dan badan-badan hukum yang telah ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah, tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas Tanah.<sup>6</sup>

## 3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Dalam Pasal 22 UUPA ditentukan bahwa Hak Milik terjadi karena hukum adat, penetapan pemerintah dan Undang-Undang.

### a. Hak Milik terjadi karena hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.

Dalam hukum adat, seorang anggota persekutuan adat dapat membuka tanah dari hutan yang ada di wilayah masyarakat hukum adat tersebut melalui persetujuan kepala adat dengan cara mengolah atau mengusahakan tanah

---

<sup>5</sup> Eddy Ruchiyat, 1992, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Cetakan III, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 44.

<sup>6</sup> Kartini Muljadi, dkk., 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Edisi I, Cetakan III, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm. 32.



tersebut secara terus-menerus dalam waktu yang lama sehingga mendapatkan hak untuk memungut hasil dari tanah tersebut yang kemudian diakui sebagai hak miliknya.

- b. Hak Milik terjadi karena penetapan pemerintah diatur lebih lanjut dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 juncto Permen ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- c. Hak Milik terjadi karena ketentuan Undang-Undang adalah sebagaimana diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

#### 4. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah

Hak Milik yang terjadi, beralih dan dialihkan, dibebani dan hapus harus didaftarkan. Hal ini diatur dalam Pasal 23 UUPA. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilakukan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat. Hak Milik yang diperoleh karena penetapan pemerintah harus didaftarkan yaitu Surat Keterangan. Pemberian Hak Milik yang diterima oleh pemohon yang dicatat dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tempat tanah terletak. Kepada pemohon akan diberikan sertifikat yang merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang diberi sampul Badan Pertanahan Nasional dan dijahit menjadi satu.

#### 5. Hapusnya Hak Milik atas Tanah

Hak Milik atas tanah hapus karena tanahnya jatuh pada negara dan karena tanahnya musnah. Tanah jatuh kepada negara karena pencabutan hak, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan dan karena subyek Hak Milik tidak memenuhi syarat. Tanah musnah artinya tanah tersebut sudah tidak dapat dimanfaatkan. Hapusnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 UUPA.

## **2.2. Tinjauan tentang Kepastian Hukum dalam PTSL**

### **1. Tinjauan tentang Kepastian Hukum**

Menurut Ihering tujuan hukum bukanlah melindungi kepentingan-kepentingan tertentu. Oleh karena itu ia mendefinisikan hak sebagai kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum. Kepentingan-kepentingan itu bukan diciptakan oleh negara karena kepentingan-kepentingan itu telah ada dalam kehidupan bermasyarakat dan negara hanya memilih mana yang harus dilindungi.<sup>7</sup>

Betapapun setiap kepentingan yang ada di dalam masyarakat dipertimbangkan untuk dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi dan sedemokratis apapun kehidupan bernegara dan bermasyarakat suatu bangsa, tidaklah mungkin aturan-aturan itu dapat mengkomodasi semua kepentingan tersebut. Aturan hukum bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 151.

bermasyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani/melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>8</sup>

Kapan suatu aturan tidak efektif berlakunya? Tentu saja jika sebagian besar masyarakat tidak menaatinya. Menurut Soerjono Soekanto ada empat unsur kesadaran hukum:<sup>9</sup>

- a. Pengaturan tentang hukum;
- b. Pengetahuan tentang isi hukum;
- c. Sikap hukum;
- d. Pola perilaku hukum.

Dalam memfungsikan hukum sebagai *a tool of social engineering* atau alat rekayasa sosial maka sosialisasi aturan hukum sangat penting agar aturan hukum tersebut benar-benar efektif berlakunya. Oleh karena itu proses sosialisasi aturan hukum harus bertujuan:

- a. Bagaimana agar masyarakat dapat mengetahui suatu aturan hukum;
- b. Bagaimana agar masyarakat dapat mengetahui isi suatu aturan hukum;
- c. Bagaimana agar masyarakat dapat mempersuaikan diri dengan tujuan yang dikehendaki oleh suatu aturan hukum.

Kepastian hukum hak atas tanah merupakan salah satu kepastian hukum yang diperoleh melalui Pendaftaran Tanah. Arti Pendaftaran Tanah

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm. 136-137.

<sup>9</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris terhadap Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 143.

pertama kali dalam hukum Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu:

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya;
- 3) Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kepastian hukum berupa surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau sertifikat hak atas tanah diperoleh melalui Pendaftaran Tanah.

## 2. Tinjauan tentang PTSL

Kegiatan Pendaftaran Tanah dibedakan atas Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah. Yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat terhadap perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pengertian ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah terdiri atas pendaftaran peralihan dan pembebanan

hak, dan pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah. Pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis atau sporadis. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran Tanah secara sporadis berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran Tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang membutuhkan.

Program PTSL berdasarkan Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 *juncto* Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Kepala BPN

Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL merupakan terobosan dalam Pendaftaran Tanah. Program PTSL menggunakan istilah sistematis dan lengkap, merupakan gabungan dari dua konsep Pendaftaran Tanah yaitu Pendaftaran Tanah Desa Lengkap berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1964 yang sudah tidak berlaku dan Pendaftaran Tanah Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sistematis berarti bahwa semua rangkaian kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengolahan data serta pembukuan haknya dilakukan secara teratur dan dalam waktu yang bersamaan hingga pelaksana/personilnya dibentuk dalam suatu tim/kepanitiaan. Catatan masing-masing bidang tanah harus lengkap. Catatan mengenai semua bidang tanah yang ada dalam satu desa/kelurahan harus lengkap dibukukan dalam daftar tanah. Catatan dari masing-masing bidang tanah perorangan harus lengkap, mencerminkan keadaan yang sesungguhnya.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> I Gusti Nyoman Guntur, 2017, *Sertifikasi Tanah Massal: Peluang dan Tantangan*, Makalah dalam *Focus Group Discussion*, UGM, Yogyakarta, hlm. 4-5.



Percepatan pelaksanaan PTSL bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Tujuan percepatan pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 2 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016. Ada lima 10 tahapan yaitu:

- a. penetapan lokasi kegiatan percepatan PTSL;
- b. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
- c. penyuluhan;
- d. pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. pemeriksaan tanah;
- f. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah;
- h. pembukuan hak atas tanah dan/atau;
- i. penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- j. penyerahan sertifikat hak atas tanah.

Untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai Data Fisik dan Data Yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi. Dalam Pasal 63 dan 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dan peta bidang-

bidang tanah diumumkan selama 30 hari. Apabila tidak ada yang mengajukan keberatan maka dilakukan pembukuan hak dan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kemudian sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Dalam Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN ditentukan bahwa waktu pengumuman hasil pengumpulan dan penelitian Data Fisik dan Data Yuridis di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat selama 14 hari kerja. Tanah yang sudah dibukukan dalam daftar tanah, diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya dan disampaikan kepada yang berhak.

## **BAB 3**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan langsung baik kepada responden maupun kepada narasumber sebagai data utama. Data primer sebagai data utama dalam penelitian ini didukung oleh data sekunder. Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### **3.2. Jenis data**

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data primer dalam penelitian ini berupa data yang diperoleh dari responden dan narasumber tentang kepastian hukum pemilik tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahap pertama di Kota Dumai (Riau).<sup>11</sup>
2. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari kepustakaan untuk melengkapi data primer. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>12</sup>
  - 1) Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 87.

<sup>12</sup> Ibid.

Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2006 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- 2) Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi makalah-makalah, buku-buku, dan pendapat hukum yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah, PTSL dan kepastian hukum.

### **3.3. Teknik pengumpulan data**

Baik data primer maupun data sekunder dikumpulkan melalui kuesioner, wawancara dan studi kepustakaan.

1. Kuesioner merupakan daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden untuk memperoleh data mengenai kepastian hukum yang diperoleh responden sebagai pemilik tanah yang mengikuti PTSL tahap pertama di Kota Dumai (Riau).

2. Wawancara adalah cara mengumpulkan data dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada para narasumber mengenai kepastian hukum pemilik tanah melalui PTSL tahap pertama di Kota Dumai (Riau).
3. Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari, memahami dan menganalisa peraturan, buku-buku dan makalah-makalah mengenai kepastian hukum melalui PTSL.

#### **3.4. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kota Dumai (Riau). Dari tujuh kecamatan yang ada di Kota Dumai, ada tiga kecamatan yang melaksanakan PTSL tahap pertama tahun 2017, yaitu Kecamatan Dumai Barat, Kecamatan Bukit Kapur dan Kecamatan Dumai Selatan. Dari tiga kecamatan tersebut diambil secara *random* atau acak satu kecamatan, yaitu Kecamatan Bukit Kapur. Kecamatan Bukit Kapur terdiri atas lima kelurahan. Dari lima kelurahan diambil secara *purposive* satu kelurahan, yaitu Kelurahan Bagan Besar karena PTSL tahap pertama hanya dilaksanakan di Kelurahan Bagan Besar.

#### **3.5. Populasi dan Sampel**

1. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tanah yang melaksanakan PTSL tahap pertama di Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai. PTSL dilaksanakan di 26 RT di Kelurahan Bagan Besar, maka secara *random* atau acak diambil empat RT yaitu RT 5, RT 12, RT 16 dan RT 20. Di RT 5 ada 38 pemilik tanah, di RT 12 ada 17 pemilik tanah, di RT 16 ada

lima pemilik tanah, dan di RT 20 ada 29 pemilik tanah. Jadi populasi berjumlah 89 orang.

2. Sampel adalah bagian dari populasi. Sampel dalam penelitian ini diambil secara *random* atau acak berjumlah minimal 25 persen dari populasi.

### **3.6. Responden dan Narasumber**

1. Responden adalah subyek yang memberikan jawaban mengenai pertanyaan-pertanyaan yang diajukan. Dalam penelitian ini responden adalah pemilik tanah yang melaksanakan PTSL tahap pertama tahun 2017 di RT 5, RT 12, RT 16, RT 20 di Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai. Responden diambil secara *random* sehingga dari RT 5 ada sembilan responden, dari RT 12 ada empat responden, dari RT 16 ada dua responden, dari RT 20 ada tujuh responden. Jumlah responden adalah 22 orang.
2. Narasumber dalam penelitian ini adalah:
  - 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai;
  - 2) Camat Bukit Kapur;
  - 3) Lurah Bagan Besar;
  - 4) Para Ketua RT 5, RT 12, RT 16 dan RT 20.

### **3.7. Analisis Data**

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai keadaan yang diteliti,



dalam hal ini kepastian hukum para pemilik tanah di RT 5, RT 12, RT 16 dan RT 20 di Kelurahan Bagan Besar, di Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai yang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahap pertama tahun 2017. Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif.<sup>13</sup>



---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 29.

## **BAB 4**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Data Responden**

Responden dalam penelitian ini berusia antara 40 sampai dengan 62 tahun. Kebanyakan para responden memperoleh tanah karena pewarisan disamping membeli dari orang lain. Di atas tanah tersebut didirikan rumah tinggal. Luas tanah responden berkisar antara 145 meter persegi sampai dengan 289 meter persegi. Pendidikan responden adalah lulusan SMA. Terbatasnya lapangan pekerjaan maka pekerjaan para responden adalah sebagai buruh dan karyawan swasta.

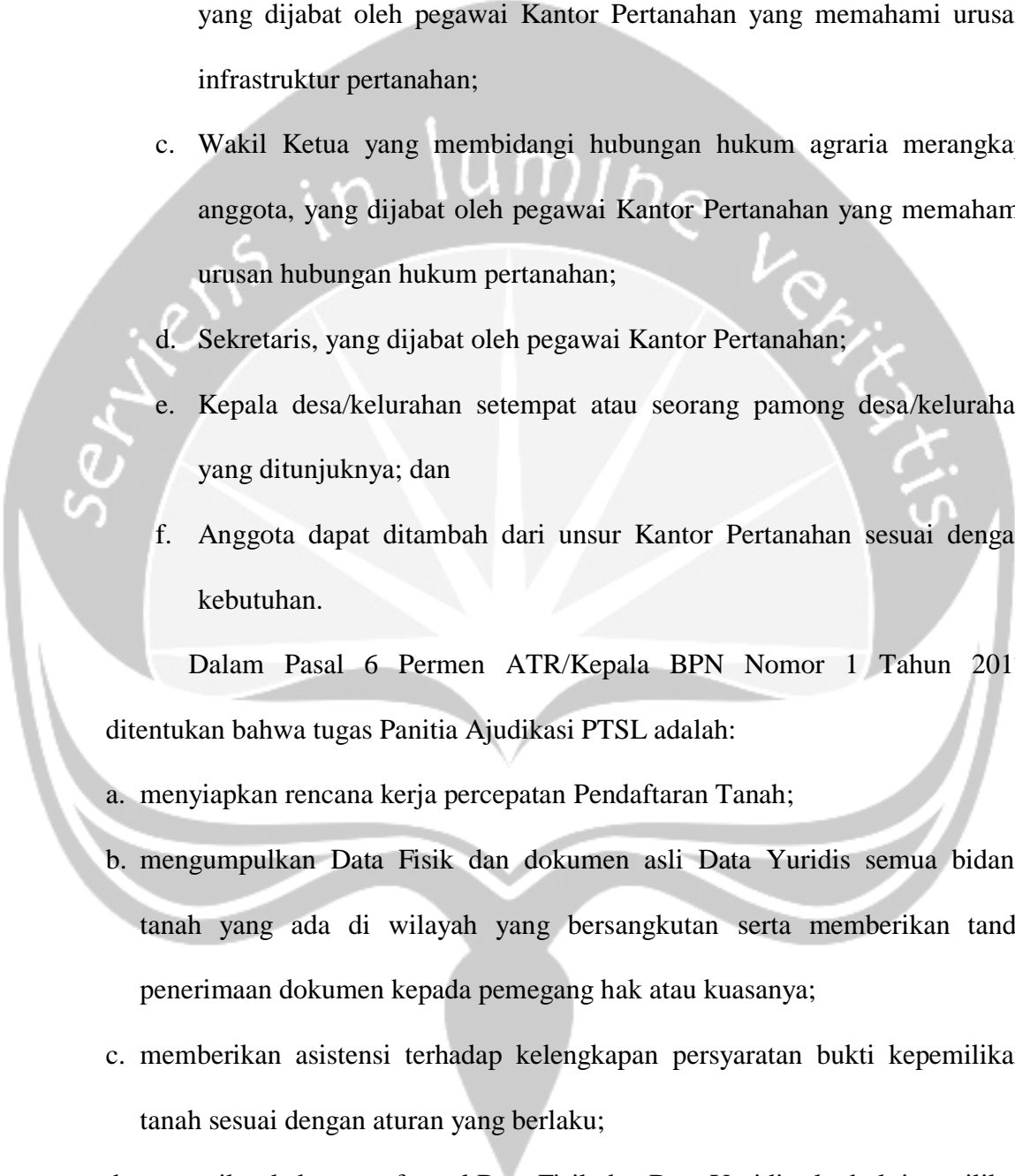
#### **4.2. Kepastian Hukum Pemilik Tanah Yang Melaksanakan PTSL**

Belum banyak pemilik tanah di Kota Dumai yang memiliki Sertipikat Hak Milik sebagai wujud kepastian hukum dalam pemilikan tanah. Penyebabnya adalah biaya cukup mahal untuk mensertipikatkan tanah. Oleh karena itu keberadaan PTSL yang tanpa biaya sangat disambut oleh pemilik tanah di Kota Dumai terutama di Kelurahan Bagan Besar. Walaupun begitu, salah satu syarat untuk mengikuti PTSL adalah adanya Surat Keterangan Ganti Kerugian (selanjutnya disebut SKGR). Belum banyak pemilik tanah di Kota Dumai memiliki SKGR. Inilah salah satu sebab target pertama PTSL tidak terpenuhi, dari 2000 persil, hanya  $\pm 757$  persil yang terpenuhi. Kelurahan Bagan Besar dipilih sebagai lokasi PTSL oleh Kantor Pertanahan Kota Dumai karena terletak

tidak jauh dari Kantor Pertanahan Kota Dumai dan berada di wilayah kota atau perkantoran. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016.

Dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 *juncto* Pasal 5 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 ditentukan bahwa:

- (1) Setelah menetapkan lokasi kegiatan percepatan PTSL di wilayah kerjanya, Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL. Untuk memperoleh data fisik dan data yuridis yang valid dilakukan kegiatan penelitian melalui pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta kegiatan ajudikasi. Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai salah satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;

- 
- b. Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
  - c. Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
  - d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
  - e. Kepala desa/kelurahan setempat atau seorang pamong desa/kelurahan yang ditunjuknya; dan
  - f. Anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Dalam Pasal 6 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 ditentukan bahwa tugas Panitia Ajudikasi PTSL adalah:

- a. menyiapkan rencana kerja percepatan Pendaftaran Tanah;
- b. mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- d. memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan Data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;

- e. mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- g. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembuktian hak atau pengusulan pemberian hak serta Pendaftaran Tanah;
- h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis.

Tugas-tugas adjudikasi sebenarnya adalah tugas lembaga peradilan<sup>14</sup> yakni memberikan keputusan tetapi dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia diberikan kepada tugas eksekutif. Pihak eksekutif (dalam hal ini Kantor Pertanahan) sebagai Pelaksana Pendaftaran Tanah akan meneliti kebenaran akan data-data awal yang dimiliki oleh pemilik tanah. Setelah kebenaran bukti-bukti itu dipenuhi dengan seksama kemudian diakui, ditetapkan dan disahkan sebagai alat bukti awal untuk dijadikan sebagai dasar penetapan hak atas tanah. Tugas-tugas adjudikasi ini sangat mendukung dalam percepatan Pendaftaran Tanah jika diaktifkan. Bahkan kepastian hukum atas pembuatannya sangat pasti karena ini

---

<sup>14</sup> S. Rowton Simpson, 1981, *Land Law and Registration, Chapter 11, Compilation of the Register*, terjemahan, Departemen Dalam Negeri, hlm. 93-94.

sering dilakukan dalam negara yang menganut sistem publikasi positif. Tugas adjudikasi ini mirip dengan tugas-tugas Panitia Desa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Panitia Pemeriksa Tanah dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 1997.<sup>15</sup>

Susunan Panitia Adjudikasi PTSL dalam Pasal 5 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ditambah satu wakil ketua yang memahami urusan infrastruktur pertanahan di dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017. Panitia Adjudikasi PTSL di Kota Dumai diketuai oleh Bapak Syahrial, S.P. Bapak Syahrial sebagai Ketua Panitia Adjudikasi PTSL Kota Dumai dibantu oleh tujuh orang sebagai anggota dalam Panitia Adjudikasi PTSL tersebut.

Panitia Adjudikasi PTSL dibantu oleh Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis. Hal ini ditentukan dalam Pasal 6 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017. Tugas Satuan Tugas Fisik berdasarkan Pasal 18 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN adalah:

- a. penyediaan Peta Dasar Pendaftaran baik dalam bentuk peta dan/atau citra;
- b. pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur atas penunjukan pemilik tanah dan kuasanya;
- c. melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran, membuat Peta Bidang Tanah, Surat Ukur dan Peta lainnya;

---

<sup>15</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *op. cit*, hlm. 9.



- d. menjalankan prosedur dan memasukkan data informasi yang berkaitan dengan Data Fisik bidang tanah pada aplikasi KTP; dan
- e. menandatangani Gambar Ukur, Surat Ukur dan seluruh peta hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Tugas Satuan Tugas Yuridis berdasarkan Pasal 9 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017 adalah:

- a. melaksanakan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah;
- b. melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah;
- c. melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah;
- d. membuat daftar bidang-bidang tanah;
- e. menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- f. menginventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya;
- g. menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah;
- h. menjalankan prosedur dan memasukkan informasi yang berkaitan dengan data yuridis pada aplikasi KKP; dan
- i. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu.

Susunan Satuan Tugas Fisik dan Yuridis percepatan pelaksanaan PTSL Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai tahun 2017 pada awalnya ditetapkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota

Dumai Nomor: 28.I/Kep-14.72/II/2017 tetapi kemudian Surat Keputusan tersebut direvisi menjadi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 42/Kep-14.72/VI/2017 tentang Revisi atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 28.I/Kep-14.72/II/2017 tanggal 10 Mei 2017 tentang Susunan Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Fisik Percepatan PTSL Kelurahan Bagan Besar Kecamatan Bukit Kapur, Kelurahan Ratu Sima, Mekar Sari, Bukit Timah Kecamatan Dumai Selatan, Kelurahan Tanjung Palas, Jaya Mukti Kecamatan Dumai Timur dan Kelurahan Purnama, Bagan Keladi Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai tahun 2017.

Satuan Tugas Fisik Percepatan Pelaksanaan PTSL Kota Dumai berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 42/Kep-14.72/VI/2017 ada lima orang yaitu:

- a. Ketua merangkap anggota yang merupakan Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan;
- b. Anggota 1 yang merupakan Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral;
- c. Anggota 2 yang merupakan Bendahara Penerima;
- d. Anggota 3 yang merupakan Surveyor Pemetaan;
- e. Anggota 4 yang merupakan Kasubsi Fasilitas Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah.

Satuan Tugas Yuridis Percepatan Pelaksanaan PTSL Kota Dumai berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 42/Kep-14.72/VI/2017 berjumlah 13 orang yaitu:

- a. Ketua merangkap anggota yang merupakan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan;
- b. Anggota 1 yang merupakan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah;
- c. Anggota 2 yang merupakan Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT;
- d. Anggota 3 yang merupakan Pengadministrasian Umum;
- e. Anggota 4 yang merupakan Pengadministrasian Umum;
- f. Anggota 5 yang merupakan Staf Kelurahan Bagan Besar;
- g. Anggota 6 yang merupakan Staf Kelurahan Ratu Sima;
- h. Anggota 7 yang merupakan Staf Kelurahan Bukit Timah;
- i. Anggota 8 yang merupakan Staf Kelurahan Tanjung Palas;
- j. Anggota 9 yang merupakan Staf Kelurahan Jaya Mukti;
- k. Anggota 10 yang merupakan Staf Kelurahan Purnama;
- l. Anggota 11 yang merupakan Staf Kelurahan Bagan Keladi.

Ketua Satuan Tugas Yuridis mempunyai kemampuan/ketrampilan intelektual konsep dan aturan di bidang Pendaftaran Tanah yang cukup memadai guna dipakai dalam analisis riwayat tanah berdasarkan dokumen/alas hak, fakta lapangan dan peraturan perundangan pertanahan terkait. Anggota Satuan Tugas

Yuridis minimal mempunyai kemampuan/kompetensi (sebagai operator) pengumpulan data yuridis di lapangan. Proses penelitian riwayat tanah ini perlu memperoleh perhatian yang serius karena kualitas jaminan kepastian hukum sangat tergantung pada kualitas penelitian di lapangan oleh pengumpul data yuridis dan analisis riwayat tanah oleh peneliti.<sup>16</sup>

Pada bulan Februari tahun 2017 Kantor Pertanahan Kota Dumai mulai mengadakan penyuluhan untuk mensosialisasikan PTSL. Sosialisasi tersebut dihadiri oleh camat dan para kepala kelurahan yang di daerahnya akan diadakan PTSL. Dalam kesempatan tersebut diundang juga perwakilan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau. Diharapkan dengan adanya sosialisasi tentang PTSL, pelaksanaan PTSL di Kota Dumai tersebut dapat berjalan dengan lancar. Setelah itu petugas dari Kantor Pertanahan Kota Dumai dibantu oleh para camat dari Kecamatan Bukit Kapur, Kecamatan Dumai Selatan, dan Kecamatan Dumai Barat. Para lurah dan ketua RT terkait menyampaikan kepada masyarakat mengenai PTSL seperti pengertian, tujuan, kegiatan, termasuk dokumen yang perlu disiapkan, jadwal pengumpulan data yuridis dan data fisik, biaya PTSL dan kemungkinan biaya pajak yang ditanggung oleh peserta serta mengajak masyarakat untuk berpartisipasi dengan memperhatikan hak dan kewajibannya. Yang dapat berpartisipasi adalah pemilik tanah yang memiliki bukti penguasaan tanah berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR). Sosialisasi tersebut berlangsung sampai bulan April 2017.

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

Komunikasi yang baik antara Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Yuridis, Camat Bukit Kapur, Lurah Bagan Besar dan ke 26 RT di Kelurahan Bagan Besar dan peserta PTSL serta pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik peserta PTSL sangat diperlukan. Beberapa permasalahan yang muncul adalah SKGR yang dijaminkan di Bank, dan pemilik tanah berbatasan yang tidak berada di tempat. Permasalahan-permasalahan ini akhirnya dapat diselesaikan. Untuk menyelesaikan SKGR yang dijaminkan di Bank, Lurah Bagan Besar dan Staf berkomunikasi dengan Bank tersebut. Solusinya adalah Bank tersebut mengembalikan SKGR kepada pemilik tanah peserta PTSL untuk diubah oleh Kantor Pertanahan Kota Dumai menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik yang bersangkutan. Kemudian sertipikat tersebut dijaminkan kembali ke Bank yang bersangkutan. Pemilik tanah berbatasan akhirnya dapat dihadirkan dalam penetapan batas. Kehadiran pemilik tanah berbatasan sangat diperlukan sebagai saksi, selain Ketua RT terkait dan Lurah terkait, ketika pemilik tanah meletakkan patok/tanda batas. Permasalahan ini dapat diselesaikan dengan dihidirkannya pemilik tanah berbatasan. Pemasangan patok/tanda batas merupakan tanggung jawab pemilik tanah. Bentuk-bentuk patok pemilik tanah peserta PTSL Kota Dumai bermacam-macam ada yang dari kayu, besi ataupun batu.

Data Fisik dan Data Yuridis yang telah dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan. Kemudian data yang sudah diolah diumumkan di Kantor Kelurahan Bagan Besar pada bulan Mei 2017

selama 14 hari kerja. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak lain yang keberatan dengan rencana pensertipikatan tanah-tanah melalui PTSL. Waktu pengumuman selama 14 hari kerja ini sebetulnya berbeda dengan waktu pengumuman yang diatur dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu 30 hari. Hal ini memang menimbulkan perdebatan di kalangan akademis yaitu peraturan pelaksana yang tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah tapi ini dapat didiskusikan di lain kesempatan. Hasil pengumuman di Kantor Kelurahan Bagan Besar tidak menimbulkan masalah.

Berdasarkan Pasal 14 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tanah yang sudah dibuatkan berita acara, dibukukan dalam daftar-daftar maka oleh Kepala Kantor diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya untuk disampaikan kepada yang berhak. Dari 22 responden yang mewakili RT 5, RT 12, RT 16 dan RT 20, tiga belas responden sudah memperoleh Sertipikat Hak Milik yaitu enam responden dari RT 5 dan tujuh responden dari RT 20. Sertipikat tersebut diberikan kepada pemilik tanah pada peringatan Hari Kemerdekaan tanggal 17 Agustus 2017. Bagi peserta PTSL yang belum menerima sertipikat Hak Milik atas Tanah akan diberikan pada acara tertentu berikutnya menurut Panitia Ajudikasi.

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL tahap pertama di Kelurahan Bagan Besar telah sesuai dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2017. Dari 22 responden, ada 13 (59%) responden yang sudah memperoleh sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepastian hukum dalam kepemilikan tanah mereka. Ada sembilan (41%) responden yang belum memperoleh sertifikat Hak Milik atas Tanah.

Hambatan dalam pelaksanaan PTSL adalah tanda batas yang belum dipasang oleh pemilik tanah, pemilik tanah tidak berada di lokasi PTSL, kesulitan menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan, dan komunikasi yang kurang lancar antara para pihak yang terkait dalam pelaksanaan PTSL di Kota Dumai.

#### **5.2. Saran-saran**

1. Pihak yang terkait dalam pelaksanaan PTSL harus membangun komunikasi yang lebih lancar di antara mereka;
2. Pemilik tanah harus menyiapkan patok batas sebelum pelaksanaan PTSL;
3. Kantor Pertanahan harus menyampaikan kepada peserta PTSL mengapa mereka belum memperoleh sertifikat Hak Milik atas tanah mereka.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris terhadap Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Cetakan I, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 1992, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Cetakan III, Penerbit Alumni, Bandung.

Effendi Perangin-angin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta,

I Gusti Nyoman Guntur, 2017, *Sertifikasi Tanah Massal: Peluang dan Tantangan*, Makalah dalam *Focus Group Discussion*, UGM, Yogyakarta.

Kartini Muljadi, dkk., 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Edisi I, Cetakan III, Kencana Prenada Media, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

S. Rowton Simpson, 1981, *Land Law and Registration, Chapter 11, Compilation of the Register*, terjemahan, Departemen Dalam Negeri.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Cetakan IV, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.



## **Peraturan Perundang-undangan**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 28.I/Kep-14.72/II/2017

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 42/Kep-14.72/VI/2017 tentang Revisi atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Dumai Nomor: 28.I/Kep-14.72/II/2017.